

# Indeksitalo 2023

Lisäaineistoja ja Indeksitalon laskentaperusteet

Julkaistavissa 12.9.2023 klo 9

# Indeksitalo 2023

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,61 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Pietarsaari 2,74 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kokkola 2,76 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Salo 2,78 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Rauma 2,79 €/m<sup>2</sup>/kk

## TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 3,96 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Järvenpää 3,81 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Hämeenlinna 3,76 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Mikkeli ja Tuusula 3,59 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Forssa 3,57 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,23 €/m<sup>2</sup>/kk

Helsinki 3,96 €/m<sup>2</sup>/kk

Turku 3,41 €/m<sup>2</sup>/kk

Tampere 3,38 €/m<sup>2</sup>/kk

\* ) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Indeksitalo 2023

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Raahe +20 % tontille / +20 % rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Vaasa -0,5 % rakennukselle (*ainut veroprocentin laskija*)

Suurin kaukolämpökustannuksen nousu: Tuusula, Järvenpää, Forssa +25 %, Hyvinkää +24 %, Helsinki +22 %

Suurin kaukolämpökustannuksen lasku: Espoo, Kirkkonummi -6 %, Salo -4 %, Valkeakoski -1 %

Suurin vesikustannuksen nousu: Kouvola +16 %, Kirkkonummi +15 %, Raahe +13 %, HSY-kunnat +10 %

Suurin vesikustannuksen lasku: 15 kuntaa/Vertailukustannukset pysyivät ennallaan.

Pienin kiinteistösähkökustannuksen lasku: 11 kuntaa -21 %

Suurin kiinteistösähkökustannuksen lasku: Kerava, Pori -28 %, 12 kuntaa -27 %

Suurin jätekustannusten nousu: Forssa +35 %, Sastamala +29 %, Vihti, Lohja, Porvoo, Raasepori +21 %

Suurin jätekustannusten lasku: Hamina, Nurmijärvi -17 %, Raahe -16 %, Mikkeli -11 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2022 -> 2023), %

Forssa +13 %

Järvenpää +12 %

Tuusula +11 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2022 -> 2023), %

Salo, Espoo -4 %

Pietarsaari, Varkaus -3 %

Kokkola, Rovaniemi, Kirkkonummi,

Lappeenranta -2 %

\* ) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut.

# Indeksitalo 2023 / Suurimmat muutokset vuodesta 2018

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin tontin kiinteistöveron nousu: Vantaa +28 %, Nurmijärvi +27 %, Tuusula +24 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron nousu: Kerava +72 %, Valkeakoski +41 %, Kuopio +40 %

Suurin kaukolämpökustannuksen nousu: Helsinki +62 %, Hyvinkää +55 %, Seinäjoki +52 %

Suurin kaukolämpökustannuksen lasku: Salo -9 %

Suurin vesikustannuksen nousu: Raahe +34%, Kouvola +33 %, Vaasa +31 %

Suurin vesikustannuksen lasku: Raisio -13 %, Lappeenranta -7 %, Turku -6 %

Suurin jätekustannusten nousu: Lahti +57 %, Kajaani +51 %, Heinola +48 %

Suurin jätekustannusten lasku: Hamina -19 %, Varkaus -11 %, Raahe -10 %

*Kiinteistösähkö: Vuodesta 2021 vertailuun otettiin sähköenergiaan valtakunnallinen keskiarvo, minkä takia kuntakohtaisia viisivuotismuutoksia ei tässä esitellä.*

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut

(2018 - > 2023), %

Kouvola +38

Helsinki +37 %

Järvenpää +36 %

## Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut

(2018 - > 2023), %

Salo +5 %

Hamina +9 %

Varkaus +10 %

\* ) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Nostoja kiinteistökustannuksista\*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

## Kaukolämpökustannukset keskimäärin 1,51 €/m<sup>2</sup>/kk

Kallein kaukolämpö

1. Helsinki 2,01 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Järvenpää, Tuusula 1,96 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Hämeenlinna 1,93 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvin kaukolämpö

1. Pietarsaari 1,09 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Salo 1,10 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Ylivieska, Vaasa, Mustasaari 1,18 €/m<sup>2</sup>/kk

## Vesi- ja jätevesikustannukset keskimäärin 0,75 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 1,04 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Mikkeli 0,94 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Sastamala 0,93 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,44 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Turku 0,55 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Oulu, Kokkola 0,58 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistösähkökustannukset keskimäärin 0,34 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat:

1. Kajaani 0,39 €/m<sup>2</sup>/kk
2. 10 kuntaa 0,38 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat:

1. Kerava, Turku 0,29 €/m<sup>2</sup>/kk
2. 9 kuntaa 0,30 €/m<sup>2</sup>/kk

## Jätehuoltokustannukset keskimäärin 0,21 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Sastamala 0,34 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Forssa 0,33 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kajaani 0,32 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala, Varkaus 0,15 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Ylöjärvi, Oulu, Kempele 0,16 €/m<sup>2</sup>/kk

\* ) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakiomuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien. Tiedot ovat elokuussa tiedossa olevia tietoja, tarkasteluvuoden syyskuuta koskien.
- Vuonna 2023 mukana 59 kaupunkia ja kuntaa. Sama määrä kuin edellisenä vuonna.
- Kerrostalojen hoitokuluihin kuuluvat Indeksitalo-kulujen lisäksi yksityisiltä markkinoilta ostettavat vuosikorjaukset, kiinteistönpidon palvelut sekä hallinnolliset palvelut. Vuoden 2022 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,38 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Taloyhtiöitä koskevissa tilinpäätöksissä ja tilastoissa toteutuvien kuluerien kehitykseen kulloisinakin tarkasteluvuosina vaikuttavat hinta- ja kustannuskehityksen lisäksi menekkien/ostojen vaihtelut. Esimerkkejä tästä ovat lämmitystarpeen vaihtelut sekä ulkopuolisten palveluiden ostojen määrän vaihtelu.

# Indeksitalon ominaisuudet

- Oma 1200 neliön tontti keskustan ruutukaava-alueella, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>.
- Tontin (keskustan toiseksi kallein alue) verotusarvo ns. tavoitearvossa (75 % aluehinnasta). Rakennuksen verotusarvo jälleenhankinta-arvosta 70 %.
- 10 000 m<sup>3</sup> hissillinen asuintalo, jossa neljässä kerroksessa 2400 h-m<sup>2</sup>, 40 huoneistoa ja 75 asukasta.
- Kaukolämmön kulutus 450 MWh/v, vesivirta /teho n. 3,2 m<sup>3</sup>,h/n.200 kW. Kaukolämmön kausihintojen osalta selvityksessä käytetään 1.9. tiedossa olevia hintatietoja ja -ennusteita. Aiempien vuosien kustannuksia ei ole oikaistu, mikäli loppuvuoden hinnat ovat poikenneet 1.9. tiedossa olleista hinnoista ja ennusteista.
- Veden kulutus 155 l/vrk/asukas, vesimittari 40 mm. Hulevesimaksut huomioituina.
- Kiinteistösähkön kulutus 40 000 kWh/v kilpailuttamattomalla yleistariffilla, perusmaksu em. kulutustason pohjalta. Vuodet 2021, 2022 ja 2023: sähköenergian hinta vertailukuntien keskiarvon mukaisesti, siirtomaksut paikallisesti.
- Jäteastiat /-tyhjennykset: sekajäte 2 x 600 l kahdesti viikossa, biojäte 2 x 240 l kerran viikossa, kartonki 1 x 600 l kahdesti viikossa, muovipakkaukset 1 x 600 l kahdesti viikossa. Astiavuokria ei huomioitu. Jätehuollon perusmaksut huomioituina. (Huom! Lasi ja pienmetalli eivät tässä vertailussa mukana. Sekajätteestä poistettiin 2021 yksi astia, ja tilalle tulivat kartonki ja muovipakkaukset. Luvut laskettu samoin perustein vuodesta 2020 lähtien. Jätelainsäädännön muutoksen siirtymävaihe on vielä 2023 menossa, joten kustannusvertailuissa nyt ja lähivuosina voi tulla isoja muutoksia kustannuserästä ja kunnasta toiseen).
- Tilapäiset tariffimuutokset eliminoitu. Kausihinnoittelut laskettu vuositasolle keskiarvoiksi.

# Indeksitalon ominaisuudet/ \*)Kaukolämpö

- Indeksitalossa käytetään kaukolämmön vertailuluvussa alla olevaa vuoden sisäistä kulutusjakaumaa. Se poikkeaa jonkin verran Energiateollisuus ry:n vertailutiedoissaan käyttämästä jakaumasta.

- laskennassa käytettävä normaalivuoden kulutusjakauma on:

	Energiateollisuus	Indeksitalo
Tammikuu	14,5 %	16,0 %
Helmikuu	13,5 %	14,0 %
Maaliskuu	12,6 %	12,0 %
Huhtikuu	9,5 %	8,0 %
Toukokuu	5,5 %	4,0 %
Kesäkuu	2,8 %	2,0 %
Heinäkuu	2,5 %	2,0 %
Elokuu	2,7 %	2,0 %
Syyskuu	4,9 %	4,0 %
Lokakuu	8,0 %	9,0 %
Marraskuu	10,5 %	12,0 %
Joulukuu	13,0 %	15,0 %





**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24, 3. krs  
00100 Helsinki  
(09) 1667 6761  
info@kiinteistoliitto.fi

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala